



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Zevenaar
T.a.v.
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

Olonummer
5334639

Onze referentie
1181219

Datum 03 december 2021
Betreft Advies RCE | Restauratie en herbestemming Huis Sevenaer

Bijlagen
0

Naam Huis Sevenaer
Adres Wittenburgstraat 11
Postcode/plaats 6901AN Zevenaar
Gemeente/provincie Zevenaar; Gelderland;
Monumentnummer 527177 (huis), 527178 (aanleg)

Geacht college,

U vroeg mij te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- **Begeleidingscommissie:** Er wordt een begeleidingscommissie ingesteld met daarin in ieder geval een vertegenwoordiger met mandaat van de gemeente, de monumentencommissie en de RCE. Deze begeleidingscommissie behandelt de nog open punten en voorwaarden uit de omgevingsvergunning.
- **Funderingsherstel:** In de vleugel uit 1827 is sprake van verzakking. Ingestemd kan worden met het besproken principe om het te stabiliseren, waarbij de fundering extra zal worden ondersteund, zodat deze niet verder kan zakken (opgenomen in het bestek). Nader constructief onderzoek zal tijdens de uitvoering nog moeten plaatsvinden. De exacte wijze van funderingsherstel zal nog ter goedkeuring aan de begeleidingscommissie worden voorgelegd.
- **Ruimteboek:** Om de interieuropgave per vertrek inzichtelijk te maken is geadviseerd om een ruimteboek op te stellen. In dit ruimteboek wordt per vertrek de opgave helder in woord en beeld.

- Parkeerplaatsen: Het definitieve ontwerp voor de inpassing van de parkeerplaatsen wordt nog ter goedkeuring aan de begeleidingscommissie voorgelegd.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Het plan

Het plan betreft de restauratie en herbestemming van Het Hooge Huys op Landgoed Huis Sevenaer. Het huis krijgt combinatie van functies. De kelders worden geschikt gemaakt voor ontmoeting en ontvangsten. De beletage krijgt een museale functie en een beheerdersappartement. De verdieping en de zolders worden ingericht met gastenverblijven.

Motivering

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken richting de stichting voor de inspanningen van de afgelopen jaren om tot dit plan te komen. Geheel in de geest van de laatste eigenaar wordt het gebruik voortgezet en verder ontwikkeld. De unieke kwaliteiten en verhalen van deze plek zijn daarbij leidend en zijn vertaald in het businessplan en de landgoedvisie. Hierover is de afgelopen jaren veelvuldig afstemming geweest. Het voorliggende plan is het resultaat van dit zorgvuldige proces van de afgelopen jaren. De stichting mag trots zijn op wat reeds bereikt is, zeker nu de grote restauratie binnenkort kan starten.

Gezien het uitgebreide en zorgvuldige voortraject, blijf ik in dit advies beknopt. Op hoofdlijnen kon het plan al op instemming rekenen. Aan de basis van het plan liggen uitgebreide onderzoeken met betrekking tot bouwhistorie, tuinhistorie, interieur, technische staat, collectie, etc. In het Hooge Huys worden de kelders straks geschikt gemaakt voor ontvangsten. De beletage krijgt een museale functie en een beheerdersappartement. De vertrekken op de verdieping en de zolders worden ingericht als gastenkamers in de vorm van een retraiteverblijf. Deze functies voegen zich uitstekend binnen de bestaande hoofdstructuur. Een belangrijk aandachtspunt om deze gewenste combinatie van functies te verenigen waren de mogelijke gevolgen voor de monumentale waarden van de benodigde brandcompartimenteringen. Hier is eveneens uitgebreid met verschillende deskundigen naar gekeken en een optimale oplossing gevonden die slechts betrekking heeft op het aanpassen van een enkele deur. Het zeer waardevolle historische interieur behoeft daarmee gelukkig geen aanpassingen.

Het uitgangspunt voor de restauratie is zeer terughoudend en conserverend. Een inspectierapport met de technische staat is de onderlegger. Een groot deel van de kozijnen en luiken moeten helaas wel vervangen worden. Voor de toekomstige installaties, bijvoorbeeld met betrekking tot verwarmen, is de bestaande situatie met leidingverloop het uitgangspunt. Er wordt geen systeem of programma opgelegd aan het huis, maar hergebruik van het bestaande systeem is voor de stichting het uitgangspunt. Isolatie en verduurzaming blijft terughoudend en alleen op plekken waar dat mogelijk is.

Voor de nieuwe functies moeten ook een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit blijft beperkt tot 12 parkeerplekken die in de aanleg gerealiseerd moeten worden. Deze worden verspreid over 3 locaties op het landgoed. Met deze locaties en de principes kan ik instemmen.

De belangrijkste en principiële keuzes zijn gemaakt tijdens het uitgebreide voortraject en kunnen op instemming rekenen van alle betrokken partijen. Omdat veel zaken ook pas duidelijk worden tijdens de werkzaamheden, is afgesproken dat er een proces wordt ingericht tijdens de restauratie met het instellen van een begeleidingscommissie. In deze begeleidingscommissie worden de nog te maken keuzes tijdens de restauratiewerkzaamheden besproken en besloten. Ik adviseer om een startoverleg op locatie te plannen voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden.

Tot slot adviseer ik de volgende voorwaarden te verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:

- *Begeleidingscommissie*: Er wordt een begeleidingscommissie ingesteld met daarin in ieder geval een vertegenwoordiger met mandaat van de gemeente, de monumentencommissie en de RCE. Deze begeleidingscommissie behandelt de nog open punten en voorwaarden uit de omgevingsvergunning.
- *Funderingsherstel*: In de vleugel uit 1827 is sprake van verzakking. Ingestemd kan worden met het besproken principe om het te stabiliseren, waarbij de fundering extra zal worden ondersteund, zodat deze niet verder kan zakken (opgenomen in het bestek). Nader constructief onderzoek zal tijdens de uitvoering nog moeten plaatsvinden. De exacte wijze van funderingsherstel zal nog ter goedkeuring aan de begeleidingscommissie worden voorgelegd.
- *Ruimteboek*: Om de interieuropgave per vertrek inzichtelijk te maken is geadviseerd om een ruimteboek op te stellen. In dit ruimteboek wordt per vertrek de opgave helder in woord en beeld.
- *Parkeerplaatsen*: Het definitieve ontwerp voor de inpassing van de parkeerplaatsen wordt nog ter goedkeuring aan de begeleidingscommissie voorgelegd.

Het aanbrengen van zonnepanelen maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag en dit advies.

Aanbeveling:

Geadviseerd is om in de beheervisie straks op te nemen op welke manier met de gevelbegroeiing wordt omgegaan. Bepaal een streefbeeld om een balans te handhaven tussen de instandhouding van het monument en de flora & fauna. Dit om te voorkomen dat het huis opnieuw overwoekerd raakt.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl.

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Onze referentie

1181219

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Adviseur Architectuurhistorie